

## **Kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit ostseitigem Balkon im 9. Stock!**



Außenansicht

**Objektnummer: 141/84671**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	33,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 14,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	475,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	371,00 €
<b>Kaltmiete</b>	475,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

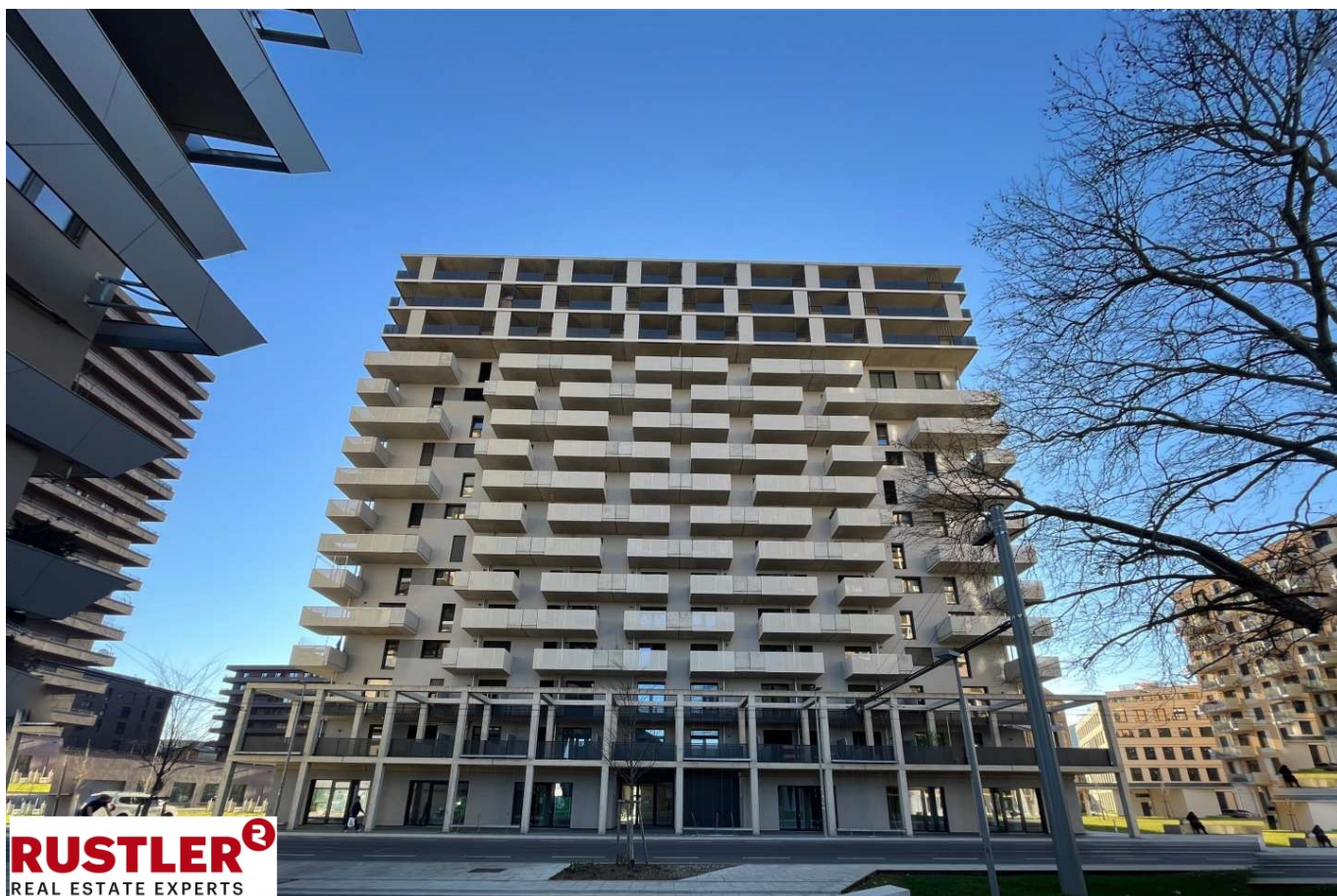


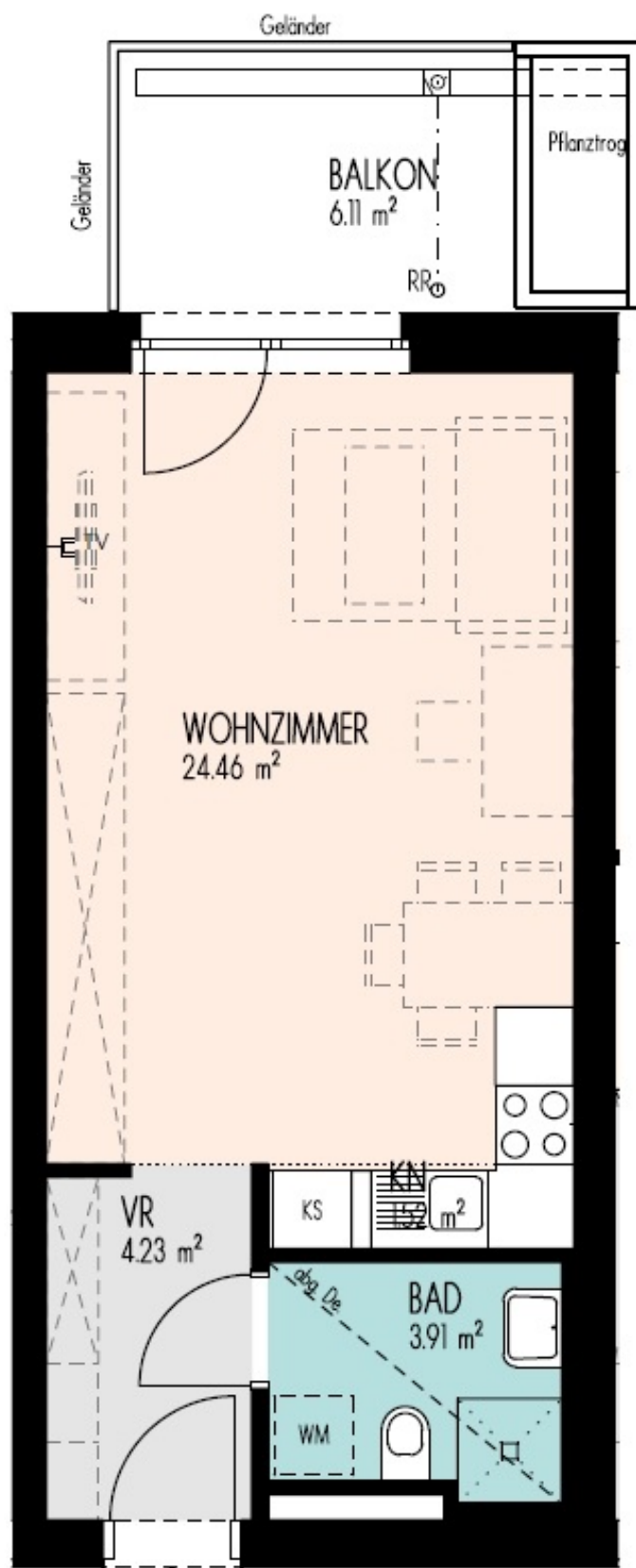
**Arber Licaj**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 316 908 900 274

H +43 676 834 34 274









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte **1-Zimmer-Wohnung** im **9. Obergeschoss** eignet sich ideal für Singles, Studierende oder Pendler:innen, die eine gut strukturierte Wohnlösung in angenehmer Lage suchen. Auf rund **33,95m<sup>2</sup>** Wohnfläche vereint sie durchdachte Raumaufteilung, praktische Ausstattung und einen schönen Außenbereich. Der Wohn- und Schlafbereich ist offen gestaltet, lässt sich jedoch durch die Raumaufteilung klar zonieren. Die Küchenzeile ist bereits möbliert und bietet ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung. Ein echtes Highlight ist der ostseitig ausgerichtete **Balkon mit ca. 6,11 m<sup>2</sup>**, der den Blick über die Umgebung freigibt und Ihnen sonnige Morgenstunden im Freien schenkt – ob beim Frühstück oder zum Entspannen zwischendurch. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, verfügt über eine Dusche, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil und den barrierefreien Zugang über den Lift. **Highlights auf einen Blick** - Wohnfläche: ca. 33,95m<sup>2</sup> - Möblierte Küche - Balkon: ca. 6,11 m<sup>2</sup>, ostseitig - Badezimmer mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss - Kellerabteil - 9.Stock – mit Lift erreichbar - Optional: Tiefgaragenplatz um € 85 (brutto) / Monat **Lage & Infrastruktur** Die Wohnung befindet sich im beliebten Reininghauspark-Quartier – einem der jüngsten und dynamischsten Stadtteile von Graz. Umgeben von viel Grün und modernem Stadtleben, finden sich hier Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie eine Volksschule und ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe. Auch die FH Joanneum ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Studierende und junge Berufstätige macht. Die öffentliche Anbindung ist ideal: Die Haltestellen Reininghausstraße und Reininghauspark/tim mit den Linien 4, 65, 65A und N2 sind in etwa zwei Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. **Die Bruttomiete beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten und USt. Heiz- und Energiekosten sind separat zu entrichten. Mietbeginn:** ab März 2026 **Mietdauer:** befristet auf 5 Jahre **Jetzt online anfragen oder telefonisch Kontakt aufnehmen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen für eine Besichtigung.**  
[www.rustler.eu/immobiliensuche\\_](http://www.rustler.eu/immobiliensuche_)